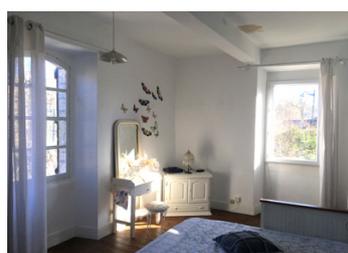


Vie paisible en village à moins de 15 km de Marciac – charme, confort et opportunités



## INFORMATION

Ville:	Malabat
Département:	Gers
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	130 m <sup>2</sup>
Terrain:	630 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

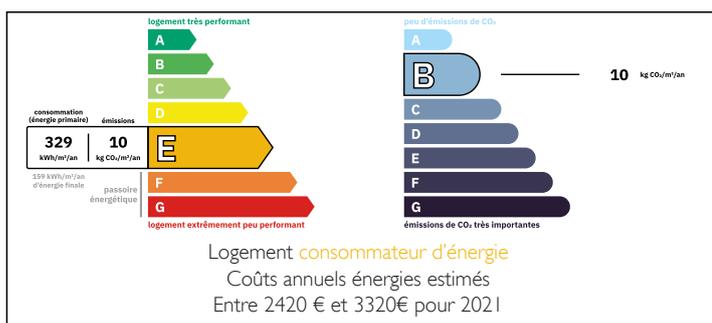
Située dans le paisible village de Malabat, à moins de 15 km de Marciac, cette spacieuse maison de deux chambres allie charme authentique et confort moderne.

À l'intérieur, poutres, carreaux décoratifs et beaux sols se marient à une cuisine contemporaine équipée de meubles laqués, plan de travail moderne et appareils intégrés.

À l'extérieur, le jardin clos avec puits offre un havre de paix. Un grand bâtiment indépendant propose un potentiel infini : garage, atelier et rangement au rez-de-chaussée, deux pièces finies à l'étage pour suite d'invités, studio ou bureau.

La maison principale peut être étendue avec une troisième chambre et salle de bains.

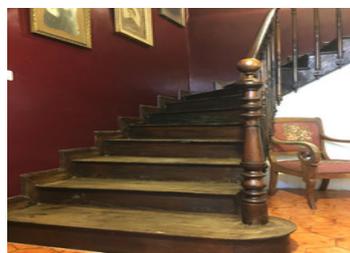
## DPE



## Charme, flexibilité et tranquillité proche du festival

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Située dans la paisible campagne de Malabat, au cœur du Gers, cette maison très bien entretenue allie caractère, confort et beau potentiel. Actuellement aménagée en une spacieuse maison de deux chambres, elle pourrait facilement être repensée pour créer une troisième chambre avec salle de bain privative. Un jardin calme et clos entoure la maison, avec de beaux arbustes, son propre puits et une pompe pour l'arrosage en été, ainsi qu'une agréable pergola avec terrasse en bois - parfaite pour les repas en plein air ou la détente.

Au fond du jardin se trouve une dépendance de belle taille. Le rez-de-chaussée est actuellement divisé en trois grands espaces - un garage, un espace de rangement bois/outils et un atelier - chacun avec l'électricité. Ces pièces sont parfaitement utilisables en l'état, mais peuvent aussi être aménagées selon vos besoins. À l'étage, deux pièces rénovées avec poutres apparentes vous attendent - idéales pour une suite d'amis, un atelier de création ou un bureau.

Une maison pleine de charme et de possibilités, à adapter selon vos envies.

Détails des pièces (surfaces incluses).

Rez-de-chaussée :

Entrée (12 m<sup>2</sup>) – Belle porte en bois, escalier d'origine en chêne courbé, carrelage hexagonal ancien, WC avec lavabo sous l'escalier.

Salon / Salle à manger (28 m<sup>2</sup>) – Sol en tomettes d'origine, cheminée avec insert sous une imposante poutre, rangements intégrés sur mesure.

Cuisine (15 m<sup>2</sup>) – Meubles bas modernes brillants, plan de travail contemporain, plaque de cuisson, hotte, four, lave-vaisselle intégrés, évier en céramique. Les éléments modernes s'accordent parfaitement...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **767 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES